

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

1.1 **GE m.E.** Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)  
Geschäftsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind unzulässig. Speiditionen und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig (siehe Ziffer 2.4.).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

Grundflächenzahl: GRZ = 0,6 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO  
Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,2 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

**2.1 Gebäude**

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: mindestens 12°  
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot  
Wandhöhe: max. 7,00 m ab natürlichem Gelände (talseitig)  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**2.2 Fassadengestaltung:**

Zulässig sind Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke.

**Bei Betriebsgebäuden**

Putzflächen, Glasverkleidungen, Holzverkleidungen sowie platierte Stahl- und Alu-Bleche.

**2.3 Werbeanlagen:**

Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von zusammen 5,0 qm pro Betrieb. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

**2.4 Lagerplätze:**

Lagerplätze als selbständige Anlage oder mit mehr als 50 % der Betriebsfläche sind unzulässig.

**2.5 Firstrichtung:**

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.6 Zulässigkeit baulicher Anlagen:**

Die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO ist nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die für eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen notwendig sind.

**2.7 Abstandsflächen:**

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 der BayBO.

**2.8 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:**

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder sonstiger überbaubarer Flächen zulässig.

Werden mehrere Stellplätze räumlich zusammen errichtet, sind sie durch Einzelbäume zu gliedern.

KFZ-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

**2.9 Einfriedungen:**

**Straßenseitige Einfriedungen**

Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben.

Zaunhöhe: max. 1,80 m einschließlich Sockel über OK Straße bzw. Gehweg

Sockelhöhe: max. 0,15 m

Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Hecken- hinterpflanzung errichtet werden.

**Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft**

Zulässig sind nur Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen mit Hinterpflanzung.

Zaunhöhe: max. 1,80 m ab natürlichem Gelände

Sockel: unzulässig

**2.10 Gestaltung des Geländes:**

Zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen bis max. 4,00 m. Die Neigung der Böschungen darf nicht mehr als 45° (1 : 1) betragen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**3. BAUGRENZEN:**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO für die in Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO aufgeführten Bauteile unter Beachtung der dort angeführten Voraussetzungen zulässig.

**5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR:**

5.1 FKZ 8

5.2 **Sichtdreiecke:** Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. Die Bepflanzung darf nur aus Hochstämmen bestehen, deren Kronensatz mehr als 2,80 m über Straßenoberkante beginnt.

**6. VERKEHRSLÄCHEN:**

6.1 Straßbegrenzungslinie

8. **HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN:**  
8.1 bestehende 20-KV-Freileitung

**9. GRÜNFLÄCHEN:**

9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün -

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:**

**13.1 Eingrünung des Baugebietes**

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist auf den Bauquartieren entlang der nördlichen und südlichen Baugebietsgrenze eine Gehölzpflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung ist auf mindestens 3,0 m Breite mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen (siehe Pflanzliste).

13.2 Auf den jeweiligen Bauparzellen sind je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Einzelbaum lt. Pflanzliste anzupflanzen.

13.3 Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht bebauten Flächen sind in Freiflächengestaltungsplänen darzustellen. Die Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen. Jedem Bauantrag ist ein Geländeplan beizulegen.

13.4 **Schutz des Mutterbodens:** Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernetzung und Vergeudung zu schützen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

13.5 Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

13.6 Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

**13.7 Geländeaufformung:**

Neu entstehende Böschungen sind weich auszuformen (abgerundete Böschungsober- und Unterkanten).

**13.8 Pflanzliste:**

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß Ziffer VIII der Begründung zum Bebauungsplan sind als verbindliche Festsetzungen zu beachten.

bestehend aus: bestehender Busch und Baumbestand

Großbaum (veränderbar)

Kleinbaum (veränderbar)

Gehölzpflanzung

**13.9 Oberflächenversiegelung:**

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume und KFZ-Stellplätze soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, raasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke). Mit den jeweiligen Bauantrag ist die vorgesehene Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers aufzuzeigen (Entwässerungsplan).

**13.10 Rückhaltmöglichkeiten:**

Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN:**

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**16. SCHALLSCHUTZ:**

Auf den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind nur Betriebe zulässig, deren Betriebszeiten nicht in die Nachtzeit hineinreichen bzw. die Nachtzeit beinhalten. Nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) gilt in Bayern als Nachtzeit die Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

**17. ANHÖRUNG ZU BAUANTRÄGEN:**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben gemäß Art. 76 Abs. 1, Satz 2, 2. Halbsatz BayBO ihre Anhörung zu Bauanträgen verlangt:  
- Landratsamt Freyung-Grafenau Abteilung Immissionschutz  
- Wasserversorgungsamt Passau  
- Gewerbeaufsichtsamt Landshut  
Abteilung Tiefbauamt

**18. HINWEIS ZUR ENERGIEVERSORGUNG:**

Ziffer XI der Begründung zum Bebauungsplan ist bei sämtlichen Baumaßnahmen zu beachten.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- 1 Nutzungsschablone
- 2 3 Feld 1 = Baugebiet
- 4 5 Feld 2 = Grundflächenzahl
- Feld 3 = Geschößflächenzahl
- Feld 4 = Wandhöhe
- Feld 5 = Dachneigung
- Flurstücksgrenze
- Grenzstein
- Straßen, Wege
- Flurstücksnummer
- Böschung
- Höhenschichtlinien

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Neureichenau

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 BayBO (GVB. S. 252) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 23.1.1990 (BOBl. I S. 133) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Feststellung**

- § 1 Der Bebauungsplan "GE Neureichenau - Erweiterung" in der Fassung vom ... ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Freyung - Grafenau sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

**BEBAUUNGSPLAN  
GE NEUREICHENAU-ERWEITERUNG**

**Original**

GEMEINDE: NEUREICHENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung v. 23.07.90/19.09.94... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 21.09.94... örtlich bekanntgemacht.  
Neureichenau, den 04.06.1994  
Hollauer  
Bürgermeister

**2. Beteiligung der Bürger:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... 24.10.90... bis ... 05.12.90... durchgeführt.  
Neureichenau, den 04.04.1991  
Hollauer  
Bürgermeister

**3. Auslegung:**

1. Öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d. Fassung vom 25.01.95 i.d. Zeit vom 04.04.95 bis 04.05.95.  
2. Öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.d. Fassung vom 05.11.95 i.d. Zeit vom 28.12.95 bis 31.01.96.  
Neureichenau, den 04.04.1996  
Hollauer  
Bürgermeister

**4. Satzung:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 04.04.1996... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1) als Satzung beschlossen.  
Neureichenau, den 04.04.1996  
Hollauer  
Bürgermeister

**5. Anzeige:**

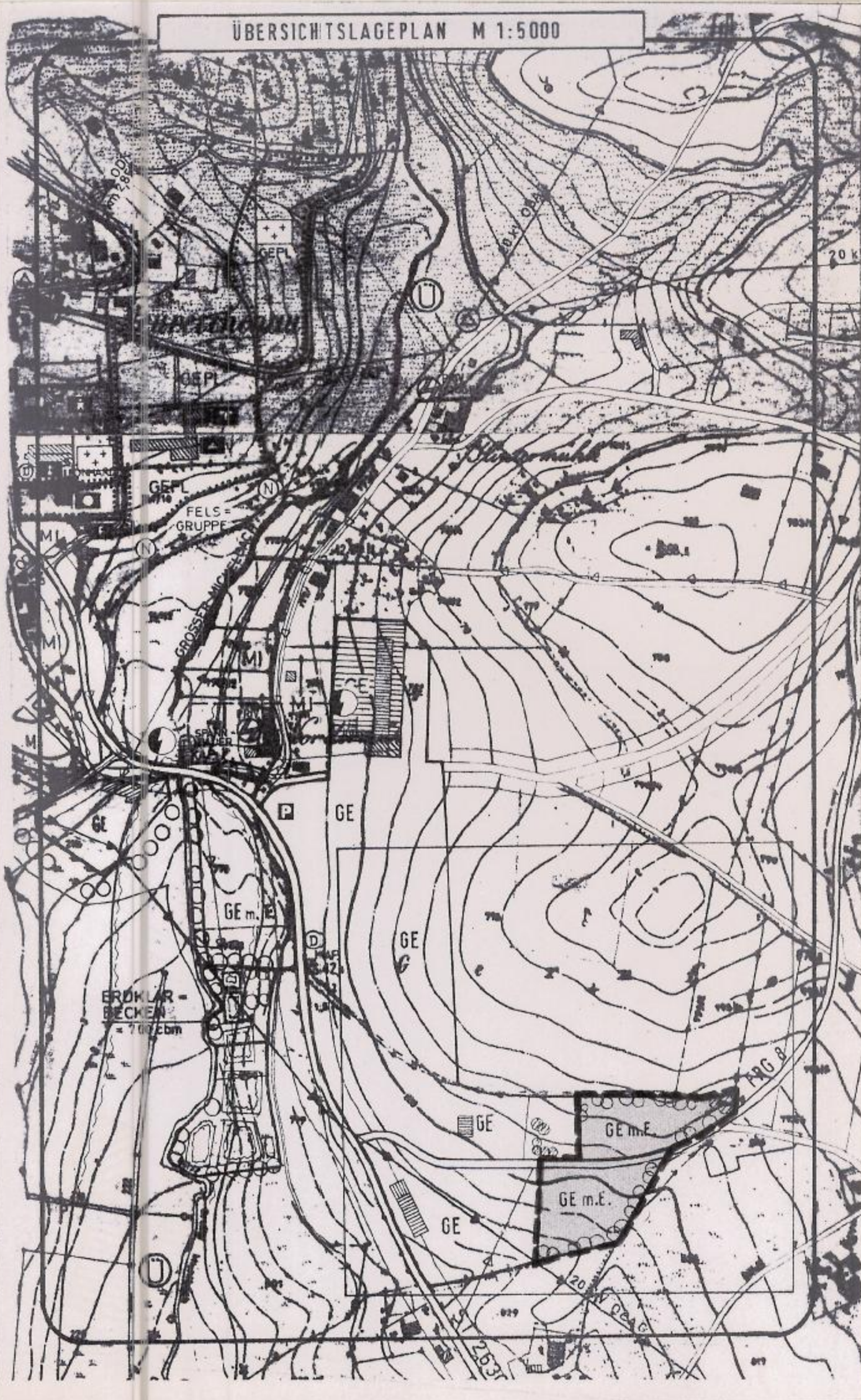
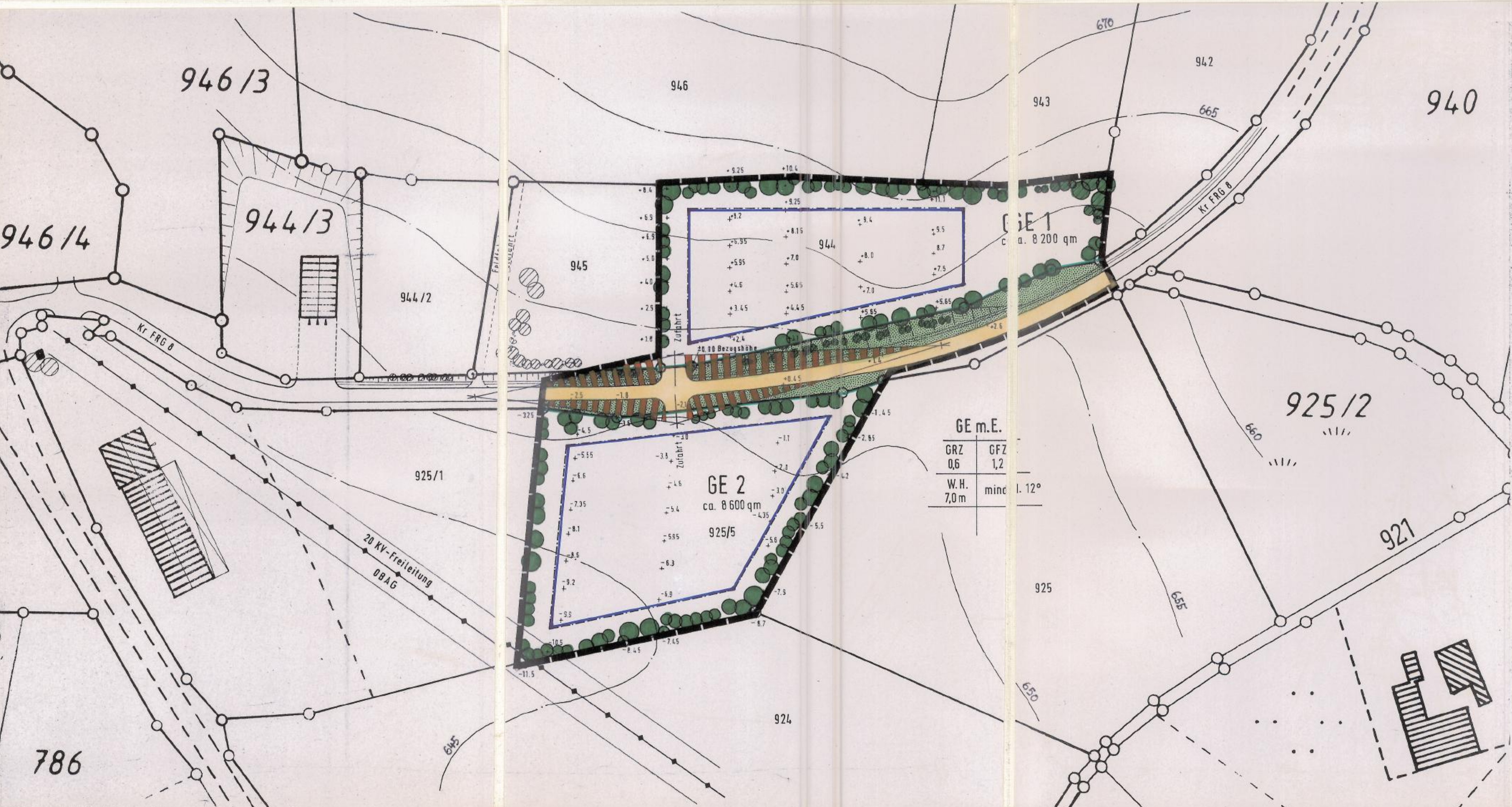
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Freyung... gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.  
Neureichenau, den 04. Juni 1996  
Hollauer  
Bürgermeister

**6. Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan wurde am 19.06.1996... gemäß § 12 BauGB örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und § 4, 214 Abs. 215 BauGB wird hingewiesen.  
Neureichenau, den 19.06.1996  
Hollauer  
Bürgermeister

Landshut, den 20.10.90

KRITSCHTEL  
INGENIEURBÜRO  
STÄDTLICHE PLANUNGEN  
ERSCHEINUNGSPLANUNGEN  
GABELBERGERSTRASSE 16  
84034 LANDSHUT  
TELEFON 0871 61291  
TELEFAX 0871 63064



NORD

MASSTAB  
BEBAUUNGSPLAN  
1:1000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
1:5000

Planunterlagen:  
Antike Plankarte der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 (St. d. Vermessung von 1950)  
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genaue Maßstabverhältnisse nicht geeignet

Höhenschichtlinien: vergl. mit der amtlichen Bayern-Vermessungskarte vom Maßstab 1:10000 vom 1950  
In der Karte sind Höhenwerte in 10m-Schritten angegeben. Zur Höhenanpassung für Ingenieurbüros sind die Höhenwerte für Ingenieurbüros in der Karte in 1m-Schritten angegeben. Photogrammetrische Höhenwerte sind in der Karte in 1m-Schritten angegeben.

Die Ergänzung des Baubereiches: der topographische Lageverhältnisse sowie der veränderten geographischen Lage im Hinblick auf die im September 1990 (Satzung) (aktuelle amtliche Vermessungsunterlagen)

Untergrund: Aussagen und Nachweise auf dem Gelände sind im Grundverhältnis und die im Bereich des Baubereiches wieder aus den amtlichen Karten nach der Zeichnung und mit abgelesen werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung haften alle Rechte vor dem Urheber. Die Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ	20.10.90	3a
GEFR		
GEAND AM ANLASS	VON	
25.01.95	§4 Abs.1	
	BauGB	3a
06.11.95	§3 Abs.2	
	BauGB	3a

ZEICHNUNGS-NR.  
B 90-1843-2

Landshut, den 20.10.90

KRITSCHTEL  
INGENIEURBÜRO  
STÄDTLICHE PLANUNGEN  
ERSCHEINUNGSPLANUNGEN  
GABELBERGERSTRASSE 16  
84034 LANDSHUT  
TELEFON 0871 61291  
TELEFAX 0871 63064